



Лист до редакції із села Високі Байраки, що на Кіровоградщині, зачепив кілька гострих, на наш погляд, проблем, пов'язаних із орендою земельних ділянок. Власне, на початку було запитання, що потребує суто юридичного роз'яснення: як взяти в оренду визнаний відумерлим земельний пай. А вже в процесі реалізації порад нашого консультанта виникли й інші моменти, які, на жаль, не регламентуються законом, але від яких доля українського села залежить не менше.

ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

ПОВИНЕН МАТИ ТОЙ, ХТО НА НІЙ ЖИВЕ І ПРАЦЮЄ

Якщо зупинитися біля дорожнього покажчика з написом «Високі Байраки», то село перед вами, як на долоні. З горбочка можна розгледіти, що діється внизу на подвір'ї й порохувати двори на наступному пагорбі. Принаймні, зараз, поки ще ці схили не вбралися у зелене. Дорога до села теж милує око краєвидами, справа до горизонту перекочується з горбочка на горбок хвиля лісу, який обрамляє роз-

логу долину. В теплу пору року ці місця особливо приваблюють жителів обласного центру: десять-двадцять хвилин — і ви за містом, дихаєте свіжим повітрям, насолоджуєтеся привіллям.

Для самих жителів Високих Байраків таке довкілля — це насамперед прекрасні природні умови для розведення тваринництва. І фермерське господарство «Високобайрацьке» успішно використовує ці можливості. Про його

На фото: Олексій ГЕРАСИМОВ



керівника Олексія Володимировича Герасимова кажуть: міцний господар, а господарство називають унікальним, бо воно єдине в області має свою переробку власної продукції.

— Тваринництво на сьогодні не є збитковим, якщо його правильно вести, — каже Герасимов. — Ми кредитів у банках не беремо. І рентабельність наша скрізь із плюсом: і молочна галузь, і рослинництво...

Господарює фермер на 2200 гектарах, з пасовиськами — до трьох тисяч набігає. Орендує їх у 360 пайовиків. Щороку сіє не менше 1500 гектарів пшениці. З минулого врожаю дали людям на пай по дві тонни зерна, цукор, соняшник, хто не хотів натуроплати, брав грішми, бо є ж і міські пайовики, яким земля дісталася від батьків.

Усі земельні ділянки вкупі — таке поле легко обробляти. За цей час, що він взяв землю в оренду, тільки осіб п'ятнадцять забрали паї, забажавши господарювати самостійно на своїх п'яти гектарах.

У фермерському господарстві постійно працює 60 осіб. На сезонних роботах підмоги не потрібно — техніка справляється. Поменшало задіяних і в молочному виробництві. Якщо раніше, наприклад, тут працювало двадцять доярок, то тепер на весь процес чотири працівники. Завели корів у зал для доїння, підключили до апарата, кнопочку натиснули... Скрізь камери — завідуюча фермою Наталія Тарапака за доїнням може спос-

терігати із кімнати, не заходячи у зал. Одразу робляться аналізи — на білок, жир, щільність.

Недавно обладнали другий доїльний зал. Обгородили територію. Щоб не потерпати від перебоїв з подачею електроенергії, встановили автономне джерело струму — танковий двигун, який працює на солярці і тягне всю ферму..

Теплої пори у корівниках порожньо. Вранці подоїли і на цілий день на пасовище — он за той пагорб, там ставочок і величезна балка. Тримають у господарстві, в основному, чорно-рябу і червону степову. А окрім корів, є ще свині, двісті овець, — раніше в КСП тримали їх 16 тисяч голів і за рахунок вовни жили.

— Хто працює, той і заробляє, — каже Герасимов: оклади у спеціалістів — від 2,5 до 3,5 тисяч гривень, доярки по 4-5 тисяч отримують (15 гривень — за центнер молока). Так само і в полі: на культивациі платять 35 гривень за гектар.

У селі практично немає покинутих дворів. Цьому сприяє й близькість до Кіровограда — всього 12 кілометрів. Зараз модно мати замиський будинок: стареньку хату під дачу можна купити за 10-20 тисяч гривень, а за гарний будинок до 35 тисяч доларів дають. Багато жителів їздить на роботу в місто, поруч залізниця, асфальтовий завод. Власне, тому й виникло питання про будівництво молокозаводу, а потім і німецьку доїльну установку на 12 корів придбали, бо доїти стало нікому.

У Кіровограді в соціальному магазині літровий пакет пастеризованого високобайрацького молока 3,2% жиру коштує 5 гривень. Таку ціну можуть собі дозволити саме тому, що виробляється воно на місці і продається напряму.

— Могли б, — розповідає Герасимов, — і більше виробляти. Завод за добу здатний переробити 6 тонн молока. Але де його продавати? Забезпечуємо Кіровоград і Кіровоградський район — сімдесят дрібних магазинів усі разом замовляють тонну-дві. А в супермаркети нас не пускають...

За свою продукцію їм не соромно. Все натуральне: свинина «росте» вісім-десять місяців, курятина — рік, їхнє молоко не фарбує склянку у білий колір і не залишає осаду, як порошокове. Працюють ветлікарі, молоко перевірене — у корів немає ні лейкозу, ні туберкульозу. Жирність — 3,4, а то й усі 4. Якщо десять літрів поставите на кисляк, то з нього зберете майже два літра сметани, а кисляк — хоч ножем ріж...

Сьогодні на селі можна побудувати не тільки молокозавод, запевняє фермер. Можна і хлібозавод, і спиртозавод, могли б і крупу виробляти, і борошно молоти. Є тільки один страх: збудувати — збудуєш, а от чи проб'єшся на ринок зі своєю продукцією?

— Нам довелося стільки дверей відчинити, стільки дозволів підписати, — згадує він. — Бо де ж це видано, щоб у селі молоко пакували і напряму продавали?! А задуматися б: якщо виробництво свинини зараз збиткове, то чому ж торгівля на ній виграє? І переробник чималий навар має?..



На фермі.

На подвір'ї ферми ФГ «Високобайрацьке».



Олексій Володимирович Герасимов у Високих Байраках, можна сказати, свій. Має дві професії — будівельника і вченого агронома. Приїхав сюди у 1977-му, працював інженером, керуючим у місцевому КСП, потім у Кіровограді упродовж шістнадцяти років будував будинки. А коли будівництво завмерло, знову повернувся у село. Очоловав сільську раду, потім прийняв КСП з боргами 2 мільйони гривень. Справився! Його фермерське господарство, власне, перебрало на себе турботи, які традиційно лежали на колгоспові.

— От сто тисяч дали на дитсадок, який відвідує 27 дітей. Практично за наші гроші його й побудували, — розповідає Герасимов. — За чотирнадцять років, що я тут фермерую, повністю газифікували село — господарство на це витратило 350 тисяч гривень. Люди тільки у двори самі газ заводили. А ми тридцять кілометрів газопроводу побудували і передали на баланс газовикам. У сільській бюджет від господарства за минулий рік надійшло 600 тисяч гривень!

Тому Олексій Герасимов був упевнений, що йому не відмовлять, коли торік він вирішив взяти в оренду ще двадцять гектарів відумерлих паїв, які, згідно з рішенням суду, були віднесені до комунальної власності і передані сільській раді. Тим паче, що ці ділянки межують з паями, які вже орендує фермер. Але йому відмовили, бо, мовляв, згідно із законом, юридичній особі землю можна здати в оренду тільки через аукціон.

— Розумієте, коли мова йде про аукціон, то у нас задовго до його проведення знають, хто на ньому виграє, — обурюється фермер. — Багато людей багатих і наближених до влади не проти відхопити тут ласий шматочок. І набоїцяють громаді чимало. Але працювати і дбати про село буде тільки той, хто тут живе!

Великі сільгоспідприємства, вважає він, які по двісті тисяч

гектарів собі набрали, практично розвалюють села. Сьогодні, як і раніше, ще за часів КСП, найрентабельніше — те, у якого в обробітку три-п'ять тисяч гектарів. Таке господарство працює на громаду, об'єднує громаду, допомагає громаді.

— Не хочете віддавати мені, то дайте комусь іншому, але тутешньому, — каже Герасимов. — У нашому господарстві працює головним інженером Андрій Харитоненко. Молодий фахівець, має вищу освіту, народився тут, його дід п'ятдесят років був бригадиром тракторної бригади, мати також у нас працює. От він написав заяву на оренду тої землі. Свого земельного паю він не має, а ці двадцять гектарів були б гарним стимулом для того, щоб пов'язати своє життя з рідним селом і бачити тут перспективу.

— Відніс він цю заяву у сільраду, — розповідає заступник голови фермерського господарства, юрист за фахом Ольга Герасимова, яка допомагала Андрію у цій справі. — І знову відмова. Тільки аукціон! Із землевпорядником ми поїхали до юристів. У кожного була своя думка: одні погоджувалися із сільрадою, інші казали, що одноосібнику сільрада вправі дати землю в оренду і без аукціону. І тоді ми звернулися по роз'яснення до «Землевпорядного вісника».

Юрист редакції Алла Кальніченко пояснила: дійсно, якщо цю землю хоче орендувати фермерське господарство (юридична особа), то це можливо лише за умови проведення аукціону з продажу такого права. Але, згідно зі ст. 134 Земельного кодексу, та ж сільська рада має право надати ці ділянки для фермерського господарства окремому громадянину (фізичній особі) без проведення аукціону.

— З цим листом знову пішли до сільради, — продовжує Ольга Герасимова. — А там почали тягнути час. Нарешті 12 грудня 2012 року питання винесли на сесію, і вісім депутатів з тринадцяти проголосували за те, щоб надати ці чотири

земельні ділянки Андрію Харитоненку для ведення фермерського господарства терміном на 25 років із щорічною орендною платою у розмірі 4 відсотків від нормативної грошової оцінки ділянок. Отримавши рішення сесії, в Інституті землеустрою Андрій замовив відповідну документацію, оплатив виконання робіт. Але й досі її не отримав. Пояснюють так: помінялося законодавство, погоджувальну комісію скасували, і поки що невідомо, як діяти далі. Крім того, тепер уже цими землями розпоряджається Держземагентство. Отак рік уже оббиваємо пороги, і невідомо ще, чи виготовлять документацію на підставі рішення сесії сільської ради, чи все треба буде починати спочатку...

Щодо змін у законодавстві, що правильно зробили, що право розпоряджатися землею за межами населеного пункту передали в Держземагентство, вважає Олексій Герасимов. Бо на райдержадміністрацію, яка досі цим відала, легше «натиснути», з нею легше «домовитись». Хоча вона, навіпаки, мала б захищати інтереси своєї території.

— От вам приклад: торік у нас забрали сто гектарів пасовищ із земель запасу, — розповідає Олексій Володимирович. — Ми винні в тому, що свого часу не оформили документів на них, хоч за ці угіддя справно платили у сільській бюджет і користувалися ними стільки, скільки існує фермерське господарство. Але зібралася районна комісія і вирішила передати ці угіддя іншій людині. Я їх просив: люди добрі, ми все оформимо, не забирайте, у нас же вісімсот голів худоби, агроном наш чотири роки трудився, щоб на тому бугру люцерна виросла. Забрали разом із сіном! Не повірите, стояв там і плакав... Я ще зрозумів би таке рішення, якби той шмат землі віддали тому, хто займається тваринництвом. Так ні! Він там пшеницю посіяв, а на той рік покине, бо то ж — бугор, і, скільки я пам'ятаю,

«Будь-яке нововведення потребує часу для «обкатки»

Коментар начальника
Головного управління
Держземагентства України
в Кіровоградській області
Віктора ПЕТРИКЕЄВА:



використовували його тільки для випасу.

Село помре, коли землю заволодіють люди, які не живуть тут і не знають, з якого боку до неї підступитися, журиться Герасимов. От чому селяни насторожено сприймають ідею Земельного банку.

— Ми допомагаємо людям у скруті, — каже він. — Левову частку витрат беремо на себе в організації похорону. Просять п'ять чи десять тисяч на операцію — даємо, а потім по триста-чотириста гривень вираховуємо із зарплати. А прийде селянин у Земельний банк просити ті ж 10 тисяч, — заклади землю і сплати відсотки! Не повернеш — нема землі. Так?! Тридцять п'ять років тому у Високих Байраках було півтори тисячі населення, тепер — сімсот. Треба добре думати над нововведеннями, щоб ще й цих не розгубити...

— Так, у законодавстві відбулися важливі зміни: в процедурі відведення земельних ділянок, у процедурі реєстрації їх, а також речових прав на ці ділянки, в компетенції щодо розпорядження землею.

У грудні 2012 року запроваджена більш спрощена схема відведення земельних ділянок. Зокрема, ст. 186 прим. 1 Земельного кодексу України передбачалося існування комісії, яка погоджувала земельпорядну документацію. До її складу входили земельпорядна, екологічна, санітарно-епідеміологічна служби, органи охорони культурної спадщини і органи архітектури, в окремих випадках — ще й управління лісового або водного господарства. Верховна Рада скасувала цю комісію, і тепер земельпорядну документацію щодо земель сільськогосподарського призначення має погоджувати тільки територіальний орган Держземагентства.

Однак виникла несподівана колізія: через кілька днів парла-

ментарії проголосували ще один законопроект — стосовно перейменування служб, про які згадувалося вище. Таким чином, помилково було внесено зміни у статтю, яку вже скасували. Тому в Інституті землеустрою тимчасово, до урегулювання ситуації, припинили роботи з підготовки земельпорядної документації. Нещодавно ми отримали протокол міжвідомчого засідання Мінюсту і Держземагентства, в якому чітко сказано, що необхідно застосовувати норму закону, згідно з якою комісія вважається скасованою. Отже, зараз можна сподіватися на швидке вирішення питання, оскільки відпала потреба збирати велику кількість погоджень. Готові документи переправлять до нас і я їх підпишу. Після цього потрібно буде зареєструвати земельну ділянку.

До Нового року реєстрацію речових прав і земельних ділянок здійснювали територіальні органи Держземагентства. Тобто ми вели базу, присвоювали кадастрові но-

мери і реєстрували договори оренди, державні акти.

Наразі, у зв'язку зі змінами до Закону України «Про Державний земельний кадастр», реєстрація речових прав на нерухоме майно (до якого належать і земельні ділянки) передана органам юстиції. Там створена спеціальна реєстраційна служба, яка з 1 січня 2013 року реєструє права на землю, у тому числі право оренди, що виникає за договором оренди. Отже, треба звертатися до неї. За Держзем-агентством залишилися функції щодо реєстрації земельної ділянки, присвоєння кадастрового номера і наповнення бази даних Національної кадастрової системи. Адміністратором цієї бази є Центр Державного земельного кадастру.

З 1 січня 2013 року державними земельними ділянками сільсько-господарського призначення, що знаходяться за межами населених пунктів і належать до земель запасу (резерву), розпоряджаються не райдержадміністрації, як було досі, а територіальні органи Держзем-агентства. У випадку ж із Високими Байраками йдеться про землі комунальної власності, якими розпоряджаються сільські громади. Отже, правильно, що рішення про надання в оренду цих ділянок приймала сесія сільської ради.

Безперечно, будь-яке нововведення потребує часу для «обкатки». В короткий термін нам потрібно було освоїти нове програмне забезпечення, нову процедуру, вивчити чимало нормативних актів. Вимоги до кадастрових реєстраторів зросли: реєстратор повинен мати вищу юридичну або земле-впорядну освіту і мінімум два роки стажу, щоб працювати в цій системі.

Але робота за новими правилами з початку року засвідчує, що спрощення процедури дало безсумнівний ефект: за перші два місяці в області зареєстровано 4,5 тисячі земельних ділянок — це більше, ніж за відповідний період минулого року.

Право власності на землю має автоматично передбачати турботу про її збереження, поліпшення і використання

Коментар заступника
голови Кіровоградської
обласної ради
Івана ВЛАДОВА:

— **Т**реба тільки вітати ініціативу таких господарств як «Високобайрацьке», що беруться за переробку власної продукції. Мало кого зараз приваблює тваринництво: клопітно, витратно і ризиковано, бо цей товар не може чекати, поки за нього дадуть кращу ціну. А отакі міні-заводи відкривають перспективу і для самого виробника, і для споживача, який хоче мати на столі якісні, екологічно чисті, натуральні харчі.

А для того, щоб село розвивалось і сільськогосподарське виробництво ефективно працювало, треба, щоб володіли землею і обробляли її люди, які тут живуть. Орендареві, що проживає в Кіровограді чи в Києві, не болить душа за тутешні дороги, бо він по них не їздить, його не хвилюють проблеми місцевої школи чи дитячого садочка, бо там не виховуються і не вчаться його діти чи внуки. Він зустрічається з людьми, які здають йому землю в оренду раз на рік, коли розраховується за пай, та й то намагається заплатити якомога менше.

Тому варто було б законодавчо закріпити норму, згідно з якою переважне право на оренду землі мав той, хто тут живе. В інших



країнах цього правила дотримуються. У Франції, наприклад, власник земельної ділянки може нею користуватися тільки у випадку, якщо проживає у даній місцевості, має фахову підготовку і сплачує місцеві податки. Читав, що в Австралії право земельної оренди надають лише працюючим фермерам. І взагалі — практика світового землекористування засвідчує, що право власності на землю (хоч якою вона буде: приватною, державною, колективною та ін.) автоматично передбачає турботу про її збереження, поліпшення і підвищення ефективності використання.

**Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО**

Кіровоград